

期間入札の公告

令和 6年 4月17日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直井 暁美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 5月22日 午前10時00分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 6月 4日 午前 9時50分 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月29日 午前10時00分から 令和 6年 5月29日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前10時から午後3時までの間(ただし、午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。	



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小田原市栄町二丁目81番地1、77番地1、78番地1

建物の名称 クオス小田原栄町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町二丁目81番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小田原市栄町二丁目77番1

地 目 宅地

地 積 350.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小田原市栄町二丁目78番1

地 目 宅地

地 積 305.59平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 小田原市栄町二丁目81番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 266.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 358039分の7000



物 件 明 細 書

令和 6年 2月27日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1】
別紙物件目録記載のとおり
-
- 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし
-
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。
-
- 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小田原市栄町二丁目81番地1、77番地1、78番地1

建物の名称 クオス小田原栄町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町二丁目81番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小田原市栄町二丁目77番1

地 目 宅地

地 積 350.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小田原市栄町二丁目78番1

地 目 宅地

地 積 305.59平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 小田原市栄町二丁目81番1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 266.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 358039分の7000



令和 5年(ケ)第 125号
令和 5年11月27日受理
令和 5年12月26日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部

執行官 中村 洋一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小田原市栄町二丁目81番地1、77番地1、78番地1

建物の名称 クオス小田原栄町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町二丁目81番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小田原市栄町二丁目77番1

地 目 宅地

地 積 350.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小田原市栄町二丁目78番1

地 目 宅地

地 積 305.59平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 小田原市栄町二丁目81番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 266.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 358039分の7000

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	小田原市栄町二丁目9番41-1003号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（破産者管財人） <input type="checkbox"/> その他の者 破産管財人が、管財業務の一環として、管理して占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書記載のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 組合費 円	平成 年 月 分まで <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	(株)ポートハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号1乃至3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1乃至3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1乃至3） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

令和 5年 ⑦-ヌ 第 125号
担当執行官 中村 洋一

所有者 ()

回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和5年12月	4日現在	駐車場	月9,900	計	53,971
		ゴミ物場	月300	計	1,350
<input type="checkbox"/> 管理費	月額 14,660 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	87,960	円	
<input type="checkbox"/> 修繕積立金	月額 6,230 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	37,380	円	
<input type="checkbox"/> K-インターネット	月額 550 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	3,300	円	
<input type="checkbox"/> インターネット	月額 1,320 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	7,920	円	
<input type="checkbox"/> 損害金	年 1% %	<input type="checkbox"/> 金額	5,965	円	
<input type="checkbox"/> 滞納期間	平成25年7月分～平成25年12月分				

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

管理規約 議事録 インターネット

(回答者) 住所・所在地

(関係人の陳述等用)

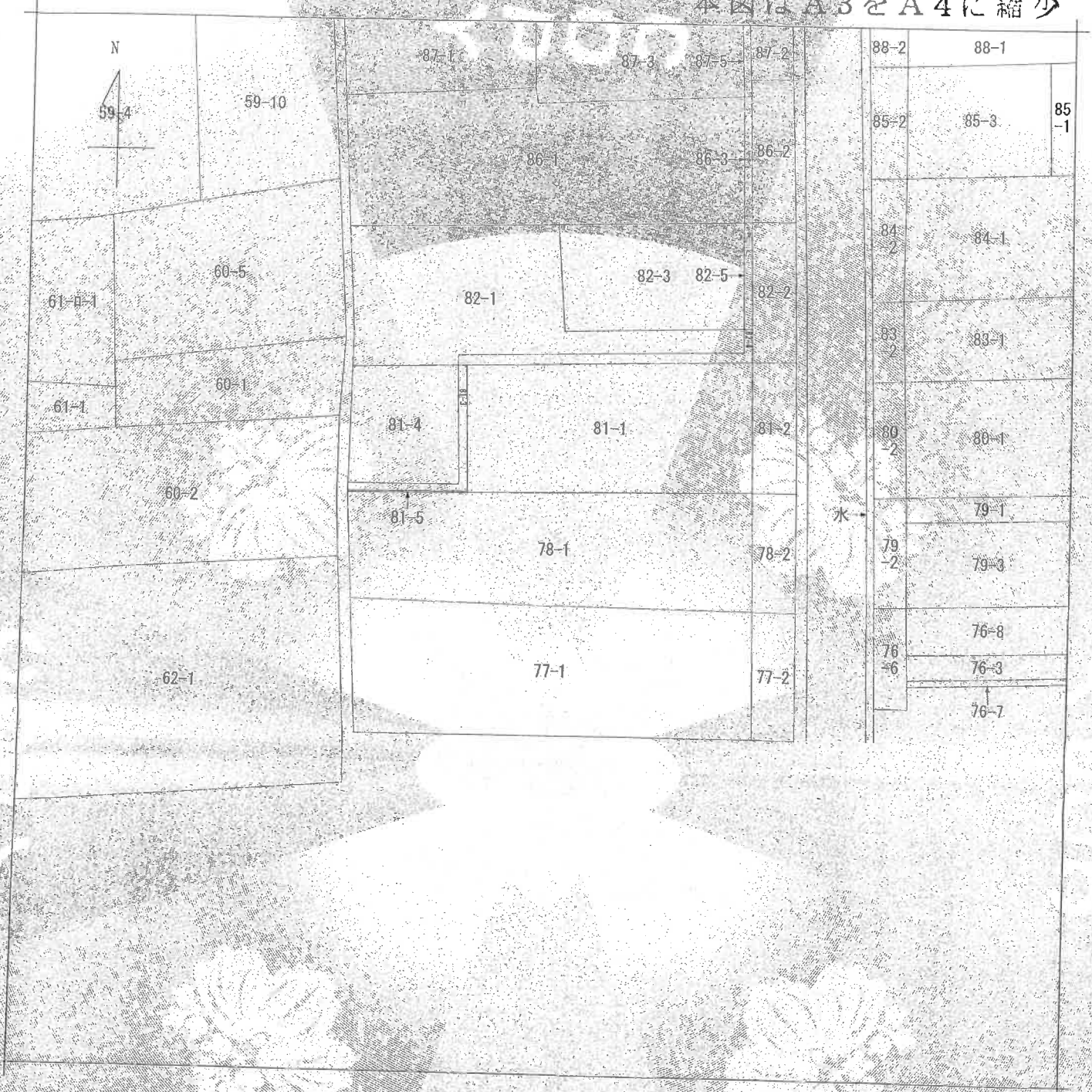
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (破産管財人)	1 Aは破産しており、当職が破産管財人に選任されています。 2 鍵は不動産業者に預けてあり、取り寄せますので、その鍵を使用して立入調査を行ってください。 3 マンションは空室になっていますが、動産類はそのまま、ペットを飼っていた関係でペット等による臭気が残っています。
執行官の意見	
1 室内の状況は、添付写真のとおりで、動産類が残置されていて、ペット（糞等）臭や経年劣化等による汚損等が見受けられた。 2 評価人の調査によれば、敷地の東側の道路は、国道で建築基準法第42条1項道路である。 3 その余は、関係人の陳述のとおり。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月29日 (水) 16:30-16:45	目的物件所在地	施錠不在、外観調査、通知書投函、 管理会社確認
5年11月30日(木)	執行官室	管理費等電話照会 (その後ファックス)
5年12月6日 (水)	執行官室	所有者宛に占有関係照会書を郵送
5年12月11日 (月) 18:15-18:25	目的物件所在地	施錠不在、再度の通知書投函
5年12月18日 (月) 12:10-12:20	執行官室	破産管財人に電話連絡 (占有関係・立入調 査期日打合せ)
5年12月22日 (金) 11:50-12:20	目的物件所在地	室内立入調査、評価人同行
5年12月25日 (月) 15:30-15:35	横浜地方法務局 西湘二宮支局	接道関係等調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、Bから借り受けた鍵を使用して解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

本図はA3をA4に縮少



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在 小田原市米町二丁目				地番	78番1		
出方縮尺	1/300	精度区分		標準番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である

令和5年10月20日
 横浜地方法務局西瀬二區支局
 登記官

請求番号：72-1
 (1/1)

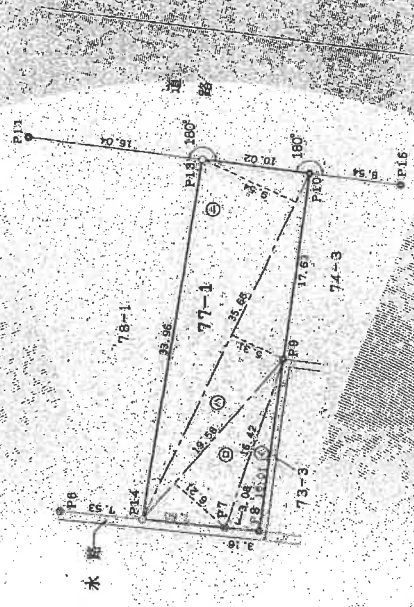
(7枚目)

登記年月日：平成27年10月20日

046656

地積測量図

地番 77-1
 土地の所在 小田原市栄町二丁目



求積表

区画番号	面積	高さ	体積
77-1	2,767.42	2,708	50,573.6
77-2	1,565.51	5.51	121,391.8
77-3	1,565.51	5.51	189,354.6
77-4	3,357.67	9.54	340,186.4
77-5	1,172	1.172	350,858.20
77-6	350.85	350.85	411

座標値

境界点名	X	Y
P1	493.390	462.499
P2	475.275	461.308
P3	475.123	461.054
P4	471.343	476.974
P5	497.299	494.495
P6	481.338	497.282
P7	485.562	485.567
P8	485.562	481.908
P9	482.890	493.581

平成27年10月20日 縮小
 本図はA3をA4に縮小

境界点	①	②	③	④	⑤
座標	493.390	475.275	475.123	471.343	497.299
高さ	2,708	5.51	5.51	9.54	1.172

縮尺 1/500

申請人

平成27年10月20日作成

製作者 土地

(神奈川県土地測量士会)

平成27年8月3日 登記

地積測量図

前地番 78-1 後・新同一筆

土地の所在 小田原市栄町二丁目

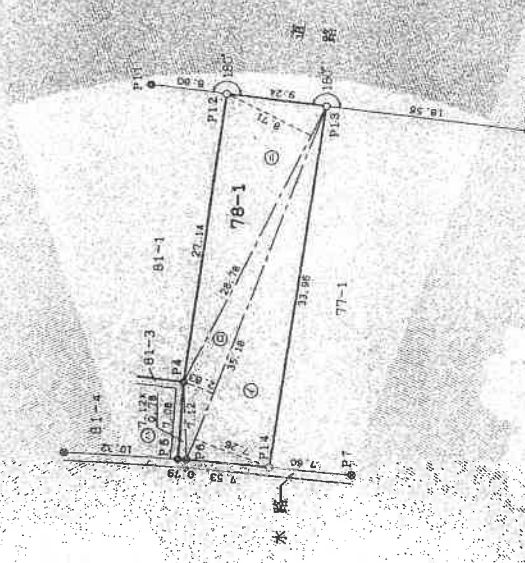
046657

求積表

地積区分	辺長	面積	計
①	35.18	7.28	256.4088
②	35.18	2.83	93.5594
③	7.12	0.08	5.5636
④	7.12	0.08	5.5636
合計			311.1936
計			305.5980
面積			805.89 ㎡

座標値

基準点名	X	Y
P4	493.786	489.609
P8	494.149	482.533
P6	493.363	482.499
P1	474.275	481.308
P11	497.210	487.282
P2	490.527	498.555
P3	481.339	485.567
P4	481.652	481.908
P15	482.880	498.581



境界点界線の種類	
◎	金属プレート
⊗	金属板
○	固定点

縮尺 1/500

申請人

4月26日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(神奈川県土地家屋調査士会)

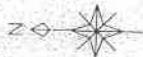
平成27年10月26日 登記

地積測量図

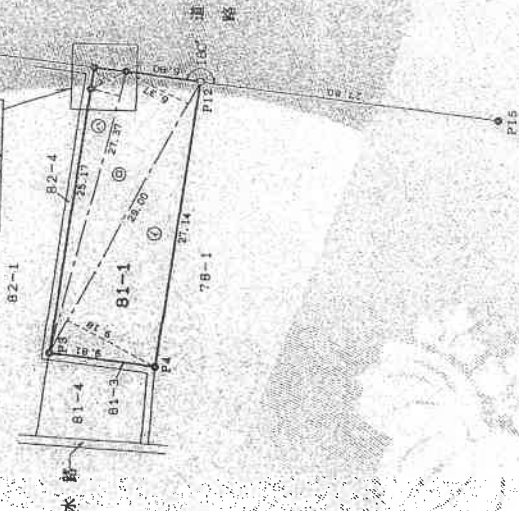
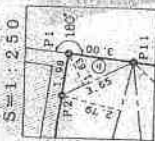
前 8/1-1 後 新同一册

地番 81-1

土地の所在 小田原市米町二丁目



拡大図



求積表

順	区画番号	長さ	高さ	面積
1	81-1	9.18	23.9	220.0
2	81-1	29.00	18.4	730.0
3	81-1	7.97	7.0	362.3
4	81-1	5.94	5.33	261.8
5	81-1	2.2	23.6	53.90
6	81-1	2.2	26.6	63.0

座標値

境界点名	X	Y
P1	560.276	497.535
P2	500.548	436.629
P3	593.530	476.634
P4	493.788	469.609
P11	490.527	490.555
P12	497.290	487.282
P13	482.880	493.581
P14	529.707	500.695

境界線の種類
◎ 金属プレート
○ 金 属 板
○ 図 上 点

縮尺 1/500

申請人

平成27年1月26日作成

製作者

神奈川県土地家屋調査士会

046658

登記年月日：平成27年10月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和5年10月20日 横浜地方裁判所調書第二号三頁

(10枚目)

請求番号：72-3

登記年月日：平成18年6月9日

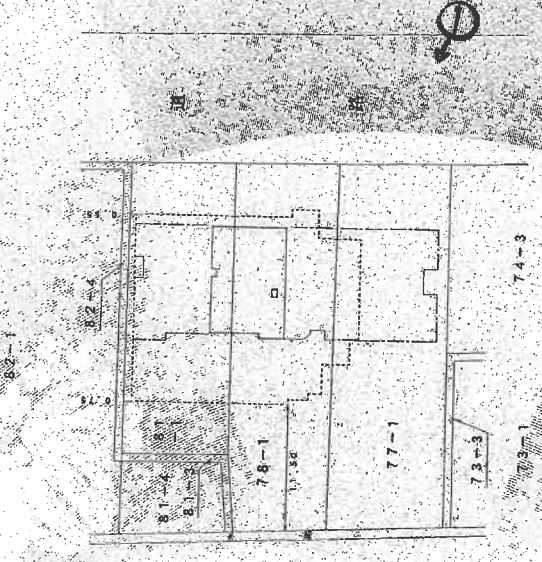
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年10月20日 横浜地方建設局 登記部

COE
(// 枚目)

039939 各階平面図

家屋番号 築年(下目) 築年の1/1000
81-1-1 1000
建物の所在 小田原市中央町二丁目8番地1、7.7番地1、7.8番地1

建物階平面図



建物の存する部分 10階

床積算

0.450	X	2.285	=	1.019250
5.100	X	0.485	=	2.371500
9.700	X	6.335	=	61.448500
3.900	X	0.485	=	1.813500
0.690	X	0.505	=	-0.350320
計				66.303230

床面積 66.30 m²

本図はA3をA4に縮小

○は写真撮影位置・方向

平成18年6月9日 登記

(名簿紙)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

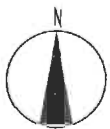
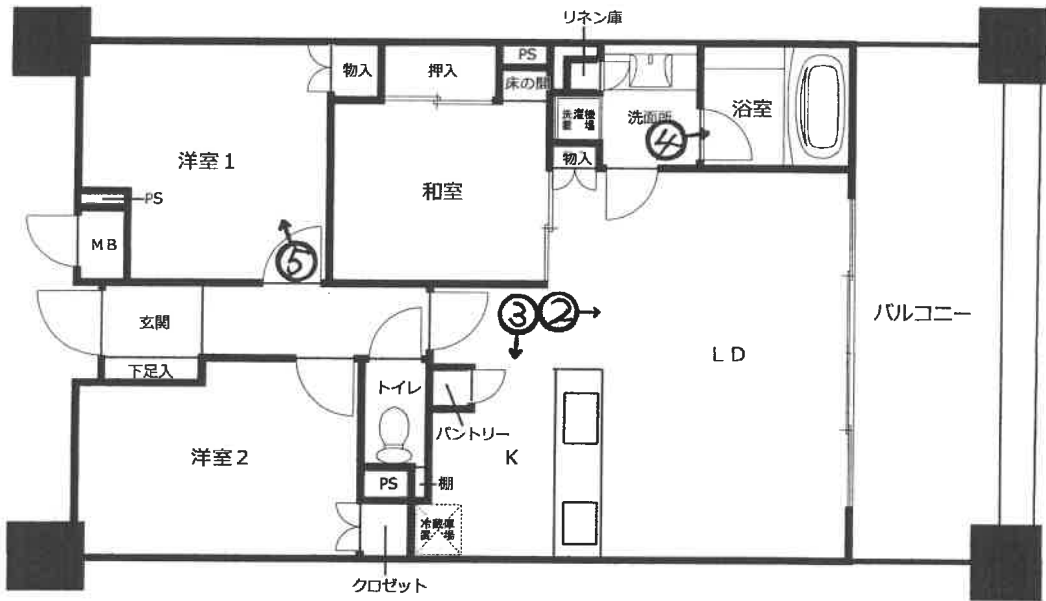
(神奈川県土地家屋調査士)

請求番号：72-5

間取見取図

←○は写真撮影位置・方向

1階縮尺 1/100



①



②



(13 枚目)

③



④



(14 枚目)

⑤



(15 枚目)

令和 5 年（ケ）第 125 号
令和 5 年12月22日 現地調査
令和 6 年 1月12日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
難波 秀夫

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金24,500,000円

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほか物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示「栄町2-9-41-1003」
特 記 事 項		
なし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 小田原市栄町二丁目81番地1、77番地1、78番地1

建物の名称 クオス小田原栄町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栄町二丁目81番1の1003

建物の名称 1003

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 66.30平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 小田原市栄町二丁目77番1

地 目 宅地

地 積 350.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 小田原市栄町二丁目78番1

地 目 宅地

地 積 305.59平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 小田原市栄町二丁目81番1

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 266.63平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 358039分の7000

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1・2・3）

位置・交通	JR東海道本線・小田急小田原線ほか「小田原」駅のほぼ東方約450m（道路距離）、徒歩約6分。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	国道沿いに店舗、事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地域	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 防火地域 第4種高度地区（高さの最高限度31m、注）
画地条件	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢	923.07㎡ やや不整形 間口約29m、奥行約34m 平坦
接面道路の状況	東側が幅員約12m国道（建築基準法第42条第1項）に等高に約29m接面する。また、西及び南側の一部は幅員約0.6～0.7mの水路となっている。	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	358,039分の7,000
特記事項	<p>(注)建築計画概要書において「【13.建築物の高さ等】【イ.最高の高さ】(41.12m)」、「【ニ.建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無】 ■有」となっている。</p> <p>◇ 基準建蔽率100%</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クオス小田原栄町	
建物の用途	住宅（総戸数 50戸）（登記記載）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成18年7月31日（登記記載）
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	約32年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造13階建・延3,674.62㎡	
仕 様	屋根：外断熱アスファルト防水（一部外断熱アスファルト露出防水）等 外壁：タイル・吹付タイル、一部天然石貼 等 その他：－	
設 等 備	管理室、エレベーター1基、集合郵便受、宅配ボックス、ゴミ置場、駐車場（平置1台、機械式駐車場(タワーパーキング)52台)、自転車置場48台、電気設備、給排水衛生設備、防災・防犯設備（自動火災報知器・避難ハッチ(2Fは避難はしご)・消火器・TVモニター付オートロックシステム・防犯カメラ・防犯センサー・非常用ボタン)、共視聴設備(CATV, BS・CSアンテナ) 等	
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社ポートハウジングサービス
	管理形態	日勤
管理の状態	普通	

特 記 事 項	<p>◇ 登記上、規約設定共用部分として以下の建物がある。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 家屋番号 栄町二丁目81番1の102、鉄筋コンクリート造1階建物置、1階部分1.47㎡2. 家屋番号 78番1、鉄骨造陸屋根平家建車庫、88.47㎡ <p>◇ 建築計画概要書によると、目的物件は確認済証番号：FBC建 確済05－028号、交付年月日：平成17年4月8日で建築確認を、検 査済証番号：FBC建完済05－028号、交付年月日：平成18年8月4 日で完了検査を受けている。</p>
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建		
位 置	10階 (1003号室)・中間部屋 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	66.30㎡ (登記数量)		
間 取 り 等	3LDK		
バルコニー等	14.00㎡		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼 等	
	床	フローリング貼、長尺塩ビシート、畳 等	
	内 壁	ビニールクロス貼 等	
	設 備	ユニットバス、トイレ、システムキッチン 等	
	そ の 他	IHクッキングヒーター、床暖房 (LD) 等	
維持管理の状態	劣る(注)		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。(令和5年12月4日現在)		
		月 額	滞納額
	管 理 費	14,660円	87,960円
	修繕積立金	6,230円	37,380円
	そ の 他	12,070円 (注)	66,541円
備 考	(注)駐車場・駐輪場・ケーブルテレビ・インターネット使用料の合計 年14%の損害金の規定あり。遅延損害金：5,965円		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和5年12月22日：内部立入調査 現況調査報告書によると、Bの管理下にある。		
特 記 事 項	(注)現況調査報告書のBの陳述によると、ペットを飼っていた関係で臭気が残っているとある。 目視調査の結果、陳述のとおりであるほか、動産類・家庭ゴミ等が残置されており、ほぼ全体的に汚損がみられ、特に内壁・床の摩滅・損耗・老朽化・変色等が目立ち、リフォームを要すると思料する。 ◇ 眺望は良好		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
300,000	× 66.30	÷ 0.92	× 0.32	= 6,920,000

専有率

- ・共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

- ・経過年数18年、経済的残存耐用年数32年
観察減価率（保守管理の状態及び中古マンションの市場性等含む）50%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数32年}}{(\text{経過年数18年} + \text{経済的残存耐用年数32年})} \times (1 - 0.5) = 0.32$$

(2) 敷地権価格 (符号1・2・3の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/m ²)	個別格差	更地価格	地積 (m ²)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
352,000	× 1.27	447,000	× 923.07	× 1.00	× $\frac{7,000}{358,039}$	= 8,070,000

- ◇ 標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示 小田原5-9

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\
 471,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{139} & = & 352,000\text{円/m}^2
 \end{array}$$

- ◇ 時点修正：令和5年1月1日から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：地価公示地は標準画地で補正の必要はない。
- ◇ 地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比し、街路条件・接近条件・環境条件・行政的条件等の総合格差で上記のとおり。
- ◇ 個別格差：目的土地は規模の纏まりで優るが形状で劣り、総合格差で上記のとおり。
- ◇ 地積：登記数量
- ◇ 建付減価：建付減価率0%と判定した。
- ◇ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
6,920,000	+ 8,070,000	× 1.12	= 16,790,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.12（10階）

位置別補正：1.00（中間部屋）

その他補正：1.00

相乗積 $1.12 \times 1.00 \times 1.00 = 1.12$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
600,000	× 1.12	× 0.90	× 66.30	= 40,100,000

- ◇ 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。
- ◇ 個別格差：積算価格の個別格差に同じ。
- ◇ その他の個別格差：保守管理の状態が劣る▲0.10

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の有効純収益現価の合計（円）	正味復帰価格の現価					DCF法による価格（円）
	4年目期首有効純収益（円）	最終還元利回り	3年目期末復帰価格（円） イ÷ウ× (1-0.03)※1 エ	複利現価率 ※2 (7.0%) オ	正味復帰価格の現価（円） エ×オ カ	
ア	イ	ウ				ア+カ キ
1,667,619 (10.5%)	1,345,392	7.5%	= 17,400,403 = 17,400,000	0.8163	14,203,620 (89.5%)	= 15,870,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により、積算価格・比準価格・収益価格が求められた。目的物件はファミリータイプマンションで自己居住用として利用されるが、賃貸目的での利用もあるので比準価格を重視し、積算価格を関連づけ収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：10 比準価格：80 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
積算価格	16,790,000	× 1.0	= 16,790,000
比準価格	40,100,000	× 1.0	= 40,100,000
収益価格			15,870,000
調整後の価格			35,350,000

◇ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の決定

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
35,350,000	× 1.0	× 0.7	× 0.99	－ 0	= 24,500,000

◇ 市場性修正：必要なし

◇ 競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

◇ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に1%と求めた。

◇ その他の控除(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1、地価公示価格（小田原5-9）

所 在：小田原市栄町2丁目59番6 「栄町2-9-10」

価 格：471,000円/㎡

位 置：J R 東海道本線ほか「小田原」駅340m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西5.6m市道

用途指定等：商業地域、防火地域、建蔽率80%、容積率400%

地域の概要：中層の店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 6,639,850円

符号1（土地） 74,660,880円（敷地権の割合 358,039分の7,000）

符号2（土地） 65,029,552円（敷地権の割合 358,039分の7,000）

符号3（土地） 56,738,864円（敷地権の割合 358,039分の7,000）

第7 附属資料の表示

位置図

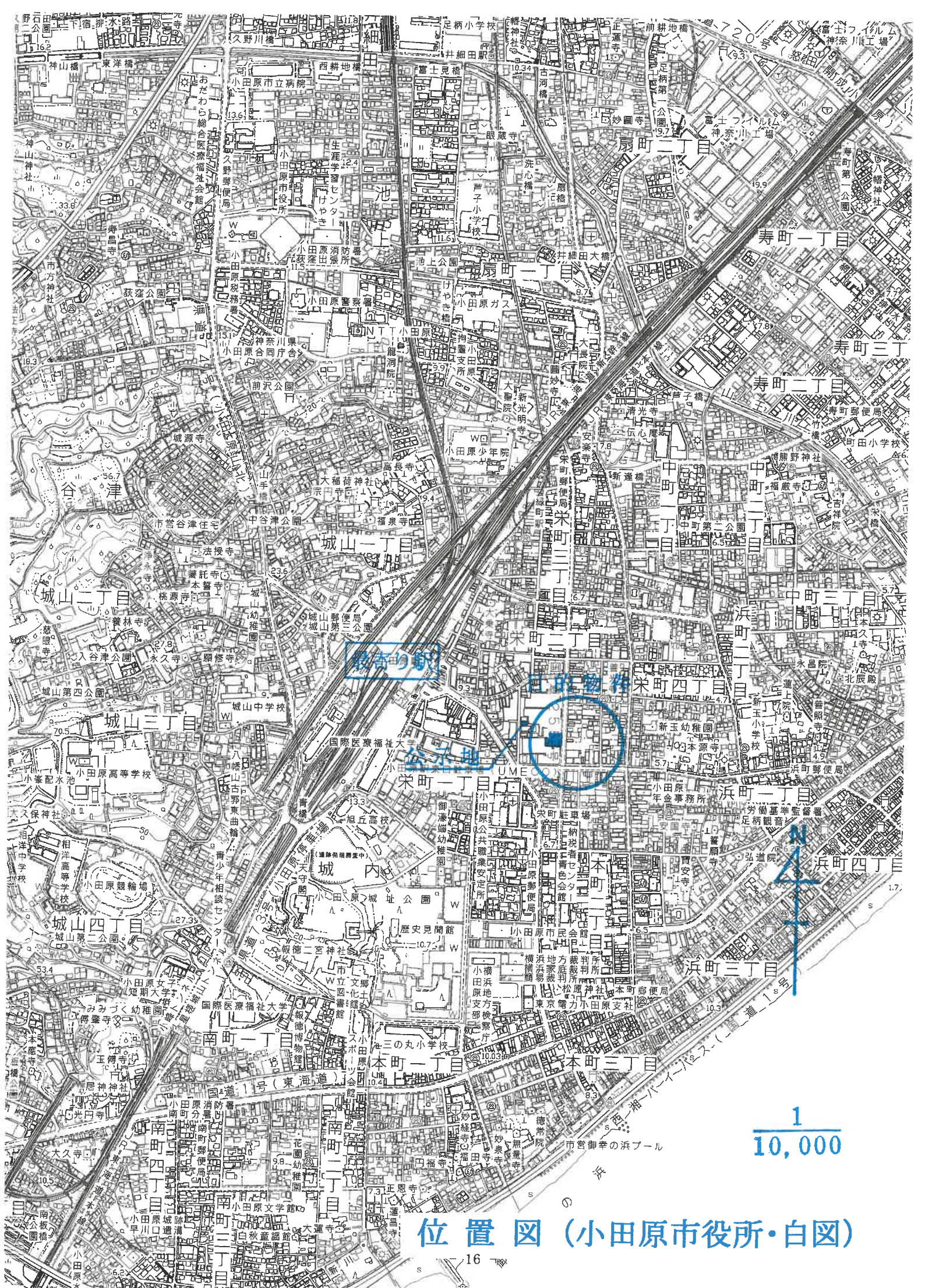
公図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

地積測量図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

建物図面・各階平面図写（本図面はA3判からA4判へ縮小したものである。）

間取略図

以上

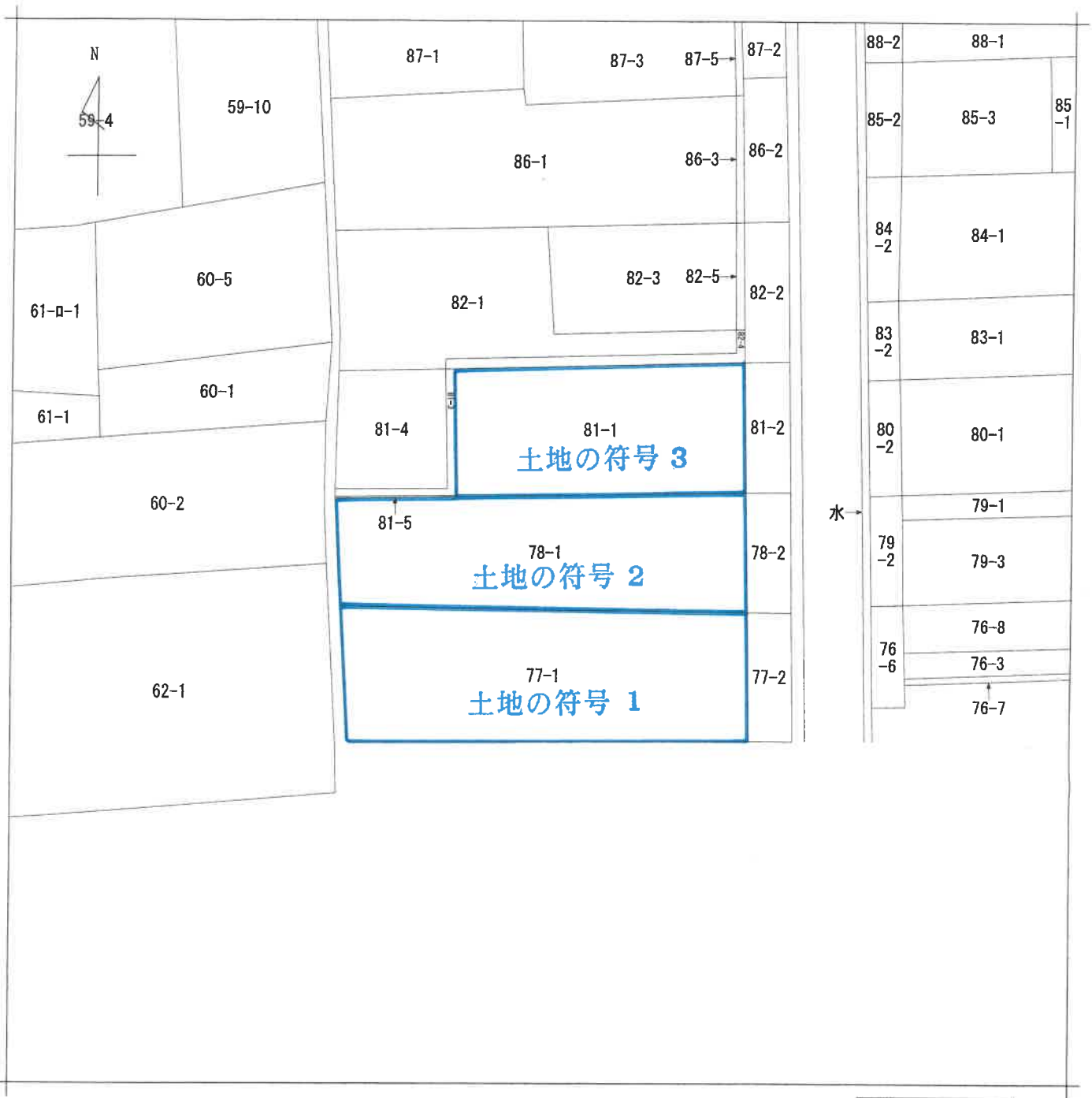


最寄駅

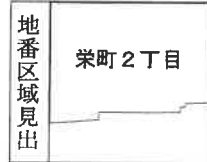
白図

位置図 (小田原市役所・白図)

1 / 10,000



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	小田原市栄町二丁目		地番	78番1	
出力縮尺	1/300	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年10月20日
 横浜地方務局西湘二宮支局
 登記官

請求番号：72-1
 (1/1)

046656

前 77-1 後・新同一・新
 地番 77-1
 土地の所在 小田原市柴町二丁目

地積測量図

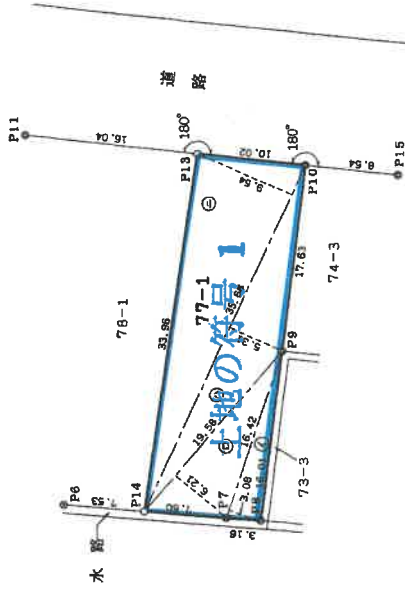


求積表

地番	符号	77-1	底辺	高さ	作面積
④			16.42	3.08	50.5736
⑤			19.58	6.21	121.5918
⑥			35.88	5.31	189.3546
⑦			35.88	9.54	340.1964
			合計		701.7164
			1/2		350.85820
			地積		350.85 m ²

座標値

境界点名	X	Y
P6	493.360	462.499
P7	478.275	461.308
P8	475.123	461.054
P9	473.345	476.974
P10	471.375	494.495
P11	497.290	497.282
P13	481.339	495.567
P14	485.852	481.906
P15	462.880	493.581



境界境界線の種類	
◎	金属プレート
⊗	金属線
○	図上

作製者

平成17年1月26日作製

申請人

縮尺 1 / 500

平成17年3月3日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年10月20日 横浜地方方法務局西瀬二宮支局 登記官

前 78-1 後 新同 新

046657

地積測量図

地番 78-1

土地の所在 小田原市栄町二丁目

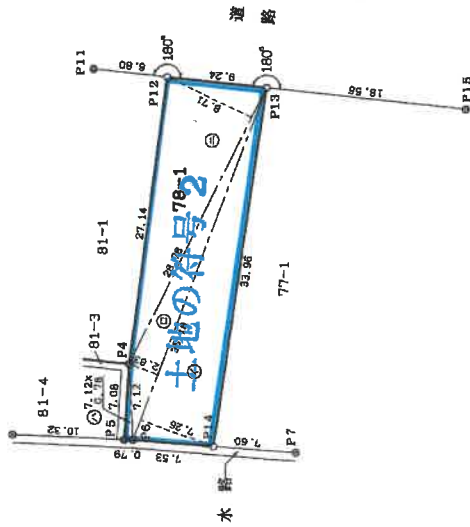
平成 17 年 3 月 3 日 登記

求積表

地符	78-1	底辺	高さ	積面積
①		85.18	7.26	255.4068
②		85.18	2.83	99.5594
③		7.12	0.78	5.5536
④		28.76	8.71	250.9738
		合計		611.1936
		1/2		305.59680
		地積		305.59 m ²

座標値

境界点名	X	Y
P4	493.786	469.609
P5	494.149	462.533
P6	493.360	462.499
P7	478.275	461.808
P11	497.290	497.282
P12	490.527	496.565
P13	481.339	495.667
P14	485.852	461.906
P15	462.880	493.681



境界	境界線の種類
⊙	金属プレート
⊗	金属板
○	図上

作製者

平成 17 年 1 月 26 日 作製

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和 5 年 10 月 20 日

横浜地方支務局 西瀬二宮支局

登記官

046658

前 8/-/ 後・新同一・新

地番 81-1

土地の所在 小田原市栄町二丁目

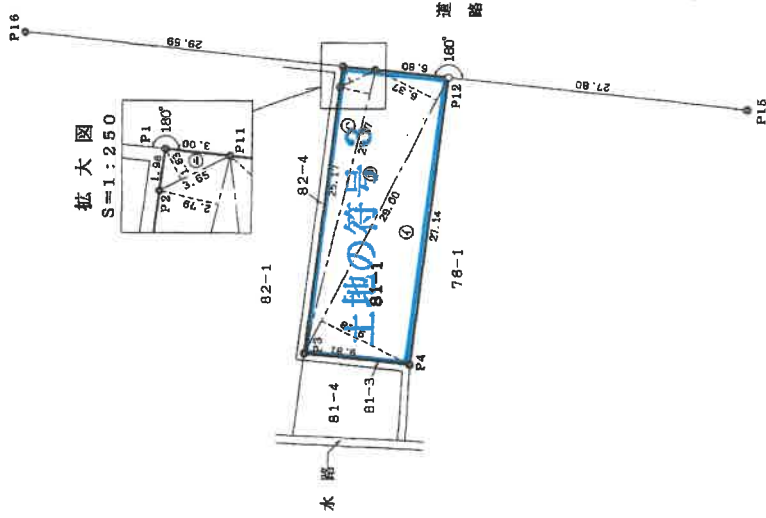
地積測量図

求積表

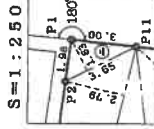
地番	底辺	高さ	佐面積
81-1			
①	29.00	9.18	266.2200
②	29.00	6.37	184.7300
③	27.37	2.79	76.8623
④	3.65	1.83	6.9495
	合計		533.2618
	1/2		266.6309
	地積		266.63 m ²

座標値

境界点名	X	Y
P1	500.278	497.595
P2	500.546	495.629
P3	503.540	470.634
P4	498.786	469.609
P12	490.527	496.555
P11	497.290	497.282
P15	482.880	493.581
P16	523.707	500.535



拡大図



境界境界線の種類	縮尺
① 金属プレート	1 / 500
② 金属板	
③ 図上	

製作者

平成17年1月26日作製

申請人

縮尺 1 / 500

(神奈川県土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年10月20日

横浜地方税務局西瀬一宮支局

登記官

登記年月日：平成18年8月9日

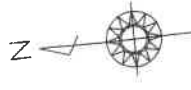
039939

各階平面図

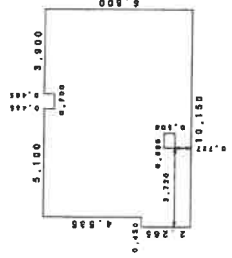
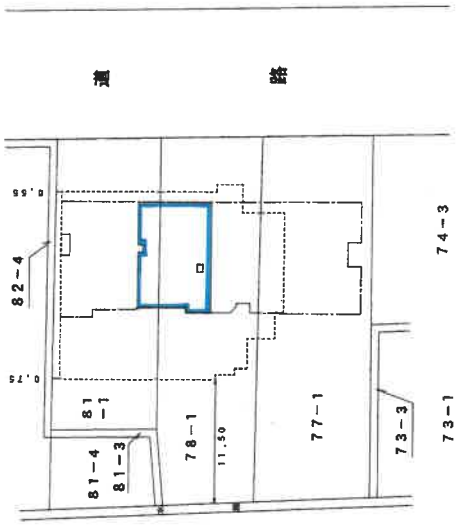
建物各階平面図

家屋番号
栄町二丁目
81番1の1003

建物の所在
小田原市栄町二丁目81番地1、77番地1、78番地1、78番地1



82-1
物件1建物



球積数

0.450	X	2.265	=	1.019250
5.100	X	0.485	=	2.374500
9.700	X	5.335	=	61.495500
0.600	X	0.485	=	1.815000
0.600	X	0.505	=	-0.350520
計				66.303230

床面積 66.30 m²

建物の存する部分 10階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成18年8月9日 登記

(登録済)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年10月20日 横浜地方事務所湘一宮支局

登記官

請求番号：72-5

